

УДК 336.22

ЗАРУБІЖНИЙ ДОСВІД ОПОДАТКУВАННЯ НЕРУХОМОСТІ

О.Ю.БУДКІНА

Роль податків в ринковій економіці важко переоцінити, оскільки можна з упевненістю сказати, що без чітко діючої податкової системи, яка відповідає умовам розвитку суспільного виробництва, ефективна ринкова економіка неможлива

Від часу отримання незалежності України ведеться мова про необхідність запровадження податку на нерухоме майно. Враховуючи доцільність податку на нерухоме майно необхідним видається вивчення світової практики запровадження згаданого податку, оскільки це дозволить запобігти повторенню помилок, що були допущені та надасть змогу наблизити законодавство України до загальносвітових норм оподаткування.

Role of taxes in a market economy hardness to over-estimate, as it is possible with a confidence to say, that without the expressly operating tax system which answers the terms of development of public production, an effective market economy is impossible. From time of receipt of independence of Ukraine speech is conducted about the necessity of introduction of tax property. Taking into account expedience of tax property a necessity the study of world practice of introduction of the mentioned tax is given out, as it will allow to prevent the reiteration of errors which were sufferet and will give possibility to approach the legislation of Ukraine to the world norms of taxation.

Ключові слова: оподаткування, нерухомість, податкова система, ринкова економіка

Перехід до ринкових відносин змушує нас звернути пильну увагу на економічний досвід розвитку закордонних країн, зокрема в області фінансів. Особливе місце тут займає податкова система - найважливіший інструмент державного економічної політики і регулювання ринкових відносин. Податки стимулюють або, навпаки, обмежують розвиток

© О.Ю.Будкіна – пошуковець Національного університету водного господарства та природокористування

окремих галузей, створюють передумови для зниження витрат виробництва й обертання приватних підприємств і фірм, підвищення їхньої конкурентноздатності на світовому ринку. Державними і муніципальними органами здійснюється значна частина капітальних вкладень в економічну інфраструктуру - будівництво та утримання транспортних комунікацій, ліній зв'язку, систем промислового водопостачання, очисних споруджень, підготування земельних ділянок до промислової забудови та ін. Ці вкладення не розраховані на одержання прибутку, але непрямим шляхом забезпечують підвищення її для приватного капіталу та відіграють роль одного з найважливіших чинників розвитку і регулювання економіки.

Роль податків в ринковій економіці важко переоцінити, оскільки можна з упевненістю сказати, що без чітко діючої податкової системи, яка відповідає умовам розвитку суспільного виробництва, ефективна ринкова економіка неможлива [1].

Формування і розвиток податкової бази мають здійснюватись у відповідності із загальним прогресом економічної системи. Від часу отримання незалежності України ведеться мова про необхідність запровадження податку на нерухоме майно. За час існування й розвитку сучасної теорії й практики оподаткування в нашій державі робилися багаторазові спроби змінити напрями регулювання окремих податків та їх елементів, у тому числі шляхом спроб передачі частини фіскальних повноважень місцевим органам влади. В той же час спостерігається постійна тенденція до надмірної централізації податкових надходжень, концентрації податкових ресурсів в центральному бюджеті та загальнодержавних фондах. На регіональному рівні податки практично не виконують своєї фіскальної функції. Зацікавленість встановлення податку на нерухомість пояснюється отриманням державою додаткового джерела для наповнення місцевих бюджетів оскільки за своєю природою нерухомість належить до певної адміністративної одиниці і не може вільно переміщуватись. Найбільш яскравим прикладом може бути Канада, де надходження від оподаткування нерухомості в окремих провінціях складають близько 40% прибуткової частини бюджету. Як критерії, що задовольняють оподатковуванню нерухомості, найчастіше виділяють:

стабільність і тривалість надходження податку, простоту визначення вартості, процедури оцінки, можливість забезпечити платникам податку право перевірки правильності оцінки вартості нерухомості, нейтральність податку стосовно прийняття економічних рішень про інвестування в нерухомість або поліпшення її стану, використання єдиної бази обкладання землі й будинків, для того щоб не допустити подвійного оподаткування, забезпечення справедливості в оподатковуванні на основі обліку платоспроможності платників.[6]

Податок з нерухомості дає можливість забезпечити стабільний прибуток державі оскільки нерухомість значно важче сховати від оподаткування. Вдячною сферою є нерухоме майно і для залучення інвестицій в економіку. До того ж при справлянні податку на перший план виходить принцип соціальної справедливості – розподіл податкового тягара між менш соціально захищеними і багатими громадянами [2]. Необхідно визначити основні функції, які мають і повинні бути досягнуті в процесі оподатковування нерухомості: забезпечення стабільності поповнення бюджетів місцевих рівнів, оптимізація рівня споживання нерухомості й формування ефективного власника житла, підрич стимулів до спекулятивного обороту нерухомості, підвищення ролі майнового оподатковування в реалізації фіскальної політики, створення передумов стабільного, ефективного й довгострокового володіння нерухомістю для господарських цілей та ін. [2].

Податок на нерухомість, припускає, що об'єктом оподатковування виступає складний за структурою земельно-майновий комплекс. При відсутності будівель (поліпшень) на земельній ділянці податок на нерухомість автоматично переносить свій акцент на земельну ділянку, за економічним змістом перетворюючись в земельний податок [3]. Нерозривність існування будівлі й земельної ділянки вказує на необхідність єдиної методики, єдиного підходу при оподаткуванні. Застосування в оподаткуванні методології, що заснована на принципі нерозривного існування земельної ділянки й будівлі, що утворюють спільно єдиний об'єкт нерухомості, є умовою встановлення податку на нерухомість. При розгляді об'єкта нерухомості, що представляє собою земельно-майновий комплекс, земельну ділянку варто вважати

першорядною стосовно будівлі. Будівля значно більше піддана руйнуванню й ліквідації, ніж земля. Тому переважна роль в оподаткуванні нерухомості приділяється землі, а другорядна роль, як перетворення земельної ділянки, - будівлі. У підсумку складовими частинами об'єкта податку на нерухомість для фізичних осіб можна вважати: земельні ділянки, постійні будівлі, спорудження, будинки, житлові й нежитлові приміщення. Для юридичних осіб складовими частинами об'єкта податку на нерухомість є: земельна ділянка, середньорічна балансова вартість основних засобів незавершеного будівництва, житлово-комунальна власність.

Нерухомість з метою оподаткування - складний за сутністю земельно-майновий комплекс, що складається із чітко позначеного переліку об'єктів, сформованих на основі правових й економічних норм, а також на основі фундаментальних критеріїв самого поняття «нерухомість» (нерозривний, фундаментальний зв'язок об'єкта із землею)[4]. Для практичного використання податку на нерухомість в Україні потрібно розробити свою систему кадастру нерухомості. Одним з найбільш складних питань побудови майбутнього податку на нерухомість є проблема оцінки вартості майна, що увійде до складу об'єктів обкладання. Оцінка нерухомості на основі ринкових цін припускає приведення цінових характеристик нерухомості до об'єктивних величин, тому що ні балансова, ні інвентаризаційна вартість майна не дають реального уявлення про справжню ціну об'єкта. На сьогодні податок на нерухоме майно справляється в близько 130 країнах світу, в деяких із них надходження від цього податку становлять 1-3% загальних податкових надходжень на всіх рівнях влади. Якщо у США, Великобританії та Канаді цей показник більш високий то в Бельгії, Німеччині й Данії він незначний [3]. Враховуючи доцільність податку на нерухоме майно необхідним видається вивчення світової практики запровадження згаданого податку, оскільки це дозволить запобігти повторенню помилок, що були допущені та надасть змогу наблизити законодавство України до загальносвітових норм оподаткування, адже як зазначалось вище у більшості країн нерухомість є об'єктом оподаткування. Вивченням підходів до обґрунтування податків та місця надходжень від них у

системі доходів зведеного бюджету займались такі вітчизняні вчені-економісти як А.В. Базилюк, В.І. Павлов, В.М. Федосов, Н.В. Павліха та багато інших. На окремих аспектах досліджуваної теми зосереджували свою увагу в Росії – А. Асаул, І. Балабанов, В. Горемікін, Л. Сівкова; в США –Р. Дрейф, Н. Ордуй, Г. Цукерман та ін. Із певною мірою умовності за критерієм сфери дії та нейтральності останні дослідження в цьому напрямі (Друга половина ХХ століття – до теперішнього часу) можна поділити на три основні концепції:

1. „традиційні уявлення” (traditional view), що податок на майно деформує й цілком переноситься на покупців у формі підвищення цін на нерухомість;

2. „уявлення про вигоду” (benefit view), що характеризує цей податок як нейтральний і розглядає його як плату за надані місцеві суспільні послуги;

3. „нове уявлення” (new view), що обґрунтовує деформуючий вплив податку на використання капіталу всередині певної юрисдикції й перенесення його тягара на продавців майна.

„Традиційне уявлення” про податок на нерухоме майно знаходимо в роботах Г.Саймона та Р. Нетцера, котрі досліджували наслідки збільшення податку для ринку нерухомості й застосовували в аналізі сфери дії податку метод часткової рівноваги. За звичайних допущень про відкриту економіку та фіксований дохід на інвестиції вони показали, що в довгостроковому періоді капітал буде переміщатися з однієї юрисдикції в іншу доти, доки норма прибутку після майнового оподаткування не дорівнюватиме середній загальнодержавній нормі. У такий спосіб представники „traditional view” обґрунтовували, наприклад, висновок про те, що майновий податок неефективно зменшує розмір житлового фонду й його тягар пропорційно лягає на споживача житла.

З позицій вигоди децентралізовану систему оподаткування майна аналізував Б. Гамільтон, а потім В. Фішел. Відповідно до цієї теорії система майнового оподаткування являє собою комплекс недоформуючих зборів із власників чи користувачів майна – домашніх господарств та фірм, які мають користь від споживання суспільних послуг. Уявлення про вигоду „... є важливим розширенням відомої моделі місцевого управління Тібу (1956), яка аргументує, що мобільності споживачів („голосування ногами” для вибору альтернативного місцевого

податку й комбінацій суспільних послуг) та конкуренції між юрисдикціями щодо надання місевих суспільних послуг, за певних умов, достатньо для забезпечення ефективного розподілу ресурсів у місцевому суспільному секторі.

Поряд із мобільністю резидентів уявлення про вигоду виходить із передумови про точне районування (binding zoning), тобто що кожне співтовариство (юрисдикція) є однорідним типом забудови. В умовах точного районування споживання житла не викривляється податком на нерухоме майно й виключається проблема існування „безквиткових пасажирів”. Тоді система майнового оподаткування є нейтральною та еквівалентною наборові паушальних зборів із користувачів. При цьому всередині співтовариства не існує перерозподілу фінансових вигод, і податок на нерухоме майно побудований за принципом вигоди. Ще одне ключове допущення — наявність великої кількості конкуруючих співтовариств, коли домашні господарства можуть вибирати з доступних комбінацій житлових і суспільних послуг таким чином, щоб усі смаки були задоволені.

Прихильники "нового підходу" П. Міцковські і Дж. Здроу провели аналіз сфери дії майнового податку в контексті моделі загальної рівноваги Харбергера. Вони вказали на те, що цей податок призводить до деформацій, особливо в розміщенні капіталу, й має перерозподільний характер, тому що основний податковий тягар несуть власники капіталу.

Міцковські та Здроу аргументували, що внаслідок фактичної неоднорідності типів будинків і підприємств усередині сфери дії податку на нерухоме майно, принаймні, деякі висновки "теорії вигоди" є некоректними. В їхньому аналізі прийнято такі допущення:

- юрисдикції діють як "Неш-конкуренти", тобто кожна з них приймає як даність податок і політику витрат інших юрисдикцій та припускає, що інші юрисдикції не змінять своєї ставки податку на нерухоме майно;

- має місце ендегенний рівень суспільних благ, включених у функцію індивідуальної корисності;

- число ідентичних співтовариств є постійним;

- визначено внутрішній склад співтовариств, у яких індивідууми відрізняються смаками щодо споживання суспільних благ і поєднуються в однорідні групи;

— капітал є цілком мобільним у всіх юрисдикціях.

Вихідним пунктом аналізу є твердження про доцільність застосування в юрисдикції паушального податку, оскільки введення податку на нерухомість зумовлює відтік мобільного капіталу та зниження орендної плати за землю. Однак, у зв'язку з наявністю конституційних чи політичних обмежень на використання паушального податку з метою фінансування суспільних благ, співтовариства змушені встановлювати податок на нерухоме майно.

Модель, описана в роботі, порівняно проста. При введенні податку на майно відбувається його капіталізація у вартість нерухомості. Покупці (у т. ч. землі) беруть до уваги той факт, що разом із майном вони купують майбутні податкові зобов'язання. Відповідно, за диференційованого оподатковування нерухомості в юрисдикціях із високою ставкою податку відносна вартість житла зростає більше, ніж у юрисдикціях з низькою ставкою податку. Очевидно, що подібні зміни стосуються також вартості землі, використовуваної для будівництва житла, й ведуть до відтоку капіталу з юрисдикцій із високою ставкою податку до юрисдикцій із низькою ставкою. Таке переміщення капіталу є причиною перерозподілу доходу між сферами дії податку на нерухоме майно. Отже, головним наслідком системи майнового оподаткування є зниження доходів з капіталу.

Відповідно до "нового підходу" дія деформуючого податку в кінцевому рахунку веде до зміни рівня алокаційної ефективності внаслідок того, що зменшення податкового тиску може бути досягнуте лише за рахунок відмови від найпривабливіших варіантів споживання чи виробництва. При збільшенні ставок податку на нерухоме майно зростає привабливість інших (не майнових) форм інвестування. Податковий тягар поширюється на всіх власників капіталу і призводить до його міграції. В остаточному підсумку юрисдикції з вищими ставками податку зазнають втрат у вигляді зменшення числа робочих місць і скорочення податкової бази.

У цілому аналіз базових положень різних концепцій сфери дії податку на нерухомість свідчить як про їх взаємозв'язок, так і про розбіжності. Так, "традиційне уявлення" може бути охарактеризоване як окремий випадок "нового". Крім того, як зазначив Дж. Зодроу, при розгляді окремо взятої юрисдикції

майнове оподаткування має ознаки, що асоціюються з податковим принципом вигоди. Водночас між базовими положеннями даних концепцій є істотна різниця: згідно з "уявленням про вигоду" майновий податок є недеформуючою платою за місцеві суспільні послуги, тоді як "нове уявлення" характеризує його як податок, що деформує використання капіталу й надання суспільних послуг у межах юрисдикції. При цьому адекватність тієї чи іншої теорії визначається тим, чи відповідають її вихідні передумови (зокрема, щодо точного районування) соціально-економічним та інституціональним реаліям різних країн [4].

Окрім того у постанові КМУ від 05.03.08 №160 „Про схвалення Декларації цілей та завдань бюджету на 2009 р. (Бюджетна декларація)” та у своїй програмі діяльності „Український прорив: для людей, а не для політиків” (затверджена постановою КМУ від 16.01.08 №14) уряд задекларував своє бажання щодо розширення бази оподаткування та забезпечення проведення розподілу податкового навантаження серед платників шляхом впровадження податку на нерухомість після введення Єдиного державного реєстру прав на нерухоме майно.

Як свідчить світова практика для успішного оподаткування нерухомого майна необхідно визначити коло платників податку, ставок та бази оподаткування, категорій пільговиків та ролі держави та місцевих органів влади у розрахунку сум податкових надходжень до бюджету. Аналіз зарубіжних систем оподаткування показує, що податки на майно застосовуються в багатьох країнах і є невід’ємним джерелом дохідної частини бюджетів всіх рівнів. У більшості держав надходження від цього податку складають від 1 до 3% від загальних податкових надходжень. На початку 90-х років у США ця цифра складала приблизно 9,15% у деяких країнах його значимість також суттєва Австралія 4,36%, Велика Британія – 10,43%, Німеччина – 1,06%, Данія -1,85%, Іспанія – 0,21%, Канада – 8,16%, Нідерланди – 1,81%, Франція – 2,17%, Швейцарія – 0,46%, Швеція – 0,89%, Японія - 5,7%. Оскільки у переважній більшості зарубіжних країн даний податок є місцевим, надходження від нього складають основну статтю доходів бюджетів місцевих органів влади. Наприклад у деяких штатах Австралії надходження від цього податку складають

більше 90% місцевого бюджету, у США – до 75% (у Нью-Йорку – 40% власних доходів бюджету), у Канаді до 80%. Розглянемо приклади оподаткування у різних країнах. Ставки податку на нерухоме майно диференційовані залежно від об'єкта оподаткування: мінімальна ставка податку на землю у Швейцарії (0,05-0,3%), максимальна в Угорщині (3%). Ставки податків на інші об'єкти нерухомості (будинки, будівлі та споруди) в середньому становлять 1-1,5% залежно від функціонального призначення нерухомості.

Велика Британія

Стягується єдиний податок на майно, яке використовується для ведення підприємницької діяльності (national non-domestic rate). Органи місцевого самоврядування, у свою чергу, стягують податок на нерухомість (universal business rate). Оподатковувана база у даному випадку – очікувана сума річної орендної плати. Податок, сплачений за нерухомість, яку використовують для торговельних цілей, бізнесу або професійної діяльності, може бути підставою відрахування для податку на доходи компаній.

Франція

Тут є три різні податки: податок на майно - забудовані й незабудовані ділянки – та податок на житло (taxe d'habitation). Це різні види податків, проте вони можуть оподатковуватись одночасно. Податком на забудовані ділянки обкладаються будинки розташовані у межах країни. Обчислюється він шляхом застосування щорічно визначених органами місцевого самоврядування коефіцієнтів до половини вартості умовної орендної плати у порядку, визначеному місцевим земельним кадастром (cadastre). Від сплати цього податку звільняються: державна власність, будинки, що знаходяться за межами міст і призначені для сільськогосподарського використання, фізичні особи старше 75 років і особи, які отримують допомогу по інвалідності.

Податок на незабудовані ділянки (в основному, земельні і лісові, які знаходяться у приватній власності) обчислюється шляхом множення 80% вартості умовної орендної плати на коефіцієнти, які встановлюють органи місцевого самоврядування. Від його сплати звільняються ділянки, які знаходяться у державній власності, а також можуть тимчасово звільнитися ті ділянки, що призначені для розвитку сільськогосподарського виробництва.

Німеччина

Податок на нерухомість обчислюється щорічно органами місцевого самоврядування. Середня ставка податку (Grundsteuer) складає приблизно 1,5%. Для юридичних осіб він є основою відрахувань податку на прибуток, а для фізичних – відрахувань прибуткового податку, якщо нерухомість використовується у комерційних цілях або ж є джерелом доходу, наприклад, здається в оренду.

Від сплати податку звільнені державні підприємства, релігійні установи тощо. Забудовані території у нових землях Німеччини можуть мати меншу ставку податку на нерухомість, якщо вони орендуються як житло. Не оподатковуються податком на нерухомість споруди побудовані з 1 січня 1982 року по 1 січня 1992 року.

Данія

Нерухоме майно, що знаходиться у цій країні, може обкладатися трьома видами податку на нерухомість:

- 1) місцевим податком на нерухомість;
- 2) окружним податком на нерухомість;
- 3) місцевим податком на нерухомість, яку використовують під офіси, готелі, заводи, майстерні та з іншими комерційними цілями.

Для місцевих і окружних податків на нерухомість оподатковувана база – це вартість будинку, але не землі.

Ставка муніципального податку на нерухомість може в середньому коливатися від 0,6 до 2,4%. Ставка окружного податку на нерухомість складає один відсоток. Ставка місцевого податку на нерухомість, що використовують для певних цілей, не може перевищувати одного відсотка. Пільги, щодо податку на нерухомість стосуються тільки об'єктів нерухомості.

Швеція

Державним податком на нерухомість (statling fastighetsskatt) обкладаються усі види нерухомості, що використовують у будь-яких цілях.

Податкова ставка складає 1,3% на будинки, поділені на орендовані квартири, або блоки квартир, один відсоток на приміщення, що використовуються у комерційних цілях і 0,5% - на промислово нерухому власність. Нові житлові приміщення

звільняються від податку на перші п'ять років, наступні п'ять років ставка знижується на 50%.

США та Швейцарія

У цих країнах не існує єдиного податку на федеральному рівні. Податки на нерухомість існують у деяких штатах (США) або кантонах (Швейцарія). Місцева влада планує ставку податку на нерухомість, виходячи з очікуваних бюджетних витрат і величини оподаткованої бази. Вона наділена широкими повноваженнями у виборі відсоткового розміру ставок.

Наприклад, у швейцарському кантоні Базель-штадт, ставка податку на нерухомість складає 0,4% її ринкової вартості; за зниженою ставкою (пільговою) у 0,2% обкладаються деякі компанії. У середньому податок на майно у США складає 1,4%. Податок надходить до бюджету графства, міста, шкільних або паркових округів.

Японія

Податок на нерухомість сплачується юридичними і фізичними особами за єдиною фіксованою ставкою – 1,4% вартості нерухомості. Переоцінка його проводиться один раз на три роки. До оподаткованої бази входять як земля, так і все нерухоме майно, що знаходиться на ній. Звільняються від сплати податків новобудови упродовж кількох років. Надані в Японії пільги стосуються тільки об'єктів нерухомості.

Таким чином, виходячи з податкової теорії й зарубіжного досвіду, Україні доцільно перейти від оподаткування тільки землі до оподаткування всіх класів нерухомого майна. Оскільки, по-перше, в умовах України саме об'єкти нерухомості неприродного походження (будівлі та споруди) є критерієм реальної платоспроможності найзабезпеченіших верств населення, а їх виведення з-під оподаткування веде до явного порушення вимог економічної ефективності та соціальної справедливості. По-друге, розширення бази оподаткування нерухомості надає потенційні можливості для посилення зв'язку між сплатою податків і зворотним потоком послуг від місцевих органів влади, для зміцнення місцевих фінансів у теперішній ситуації надмірно централізованої податково-бюджетної системи України [4].

Бібліографія

1. Музиченко С.А. **Зарубіжний досвід майнового оподаткування та концептуальні підходи щодо його вдосконалення в Україні** // Формування ринкових відносин в Україні. – 2006. – №8(63). – С.8-14;
2. Ларіонова Л. **Податок на нерухоме майно: прогнози і реальність** // Фінанси України. – 2004. – №4. – С.155-157;
3. Лекарь С. **Світовий досвід у справлянні податку на нерухоме майно** // Економіст. – 2008. – №6. – С.23-27;
4. Вишневський В.П., Чекіна В.Д. **Оподаткування нерухомості: теорія та зарубіжний досвід** // Фінанси України. – 2007. – №11. – С.43-52;
5. Павлов В.І., Кривов'язюк І.В. **Механізми стимулювання розвитку сучасного ринку промисловості** // Регіональна економіка. – 2005. – №2. – С.67-75;
6. Багрій А.А. **Податок на нерухомість як необхідний елемент податкової системи держави** // Формування ринкових відносин в Україні. – 2006. – №6(61). – С.46-49.

Рецензент: д. е. н., професор Євдокименко В.К.

УДК 657.471

СТРУКТУРА ТА ВИДАТКИ ОРГАНІВ МІСЦЕВОГО САМОВРЯДУВАННЯ

С.О. ДАНИЛЕНКО

В статті розглядається одна із проблем оптимізації структури видатків органів місцевого самоврядування. Запропоновано і економічно обґрунтовано сучасний стан структури видатків.

One of problems of optimization of structure of charges of organs of local self-government is examined in the article. It is offered and economic grounded the modern state of structure of charges.